

Welkom thuis!



Borgvlietsedreef 80

Bergen op Zoom

van
goedehuizen
makelaar



Borgvlietsedreef 80

Bergen op Zoom

€ 375.000,- k.k.

Oplevering in overleg

Maatvoering

Woonoppervlakte ± **145 m²**

Inhoud ± **515 m³**

Perceel (volgens Kadaster) **139 m²**

Bouw

Typewoning

Bouwjaar (volgens BAG)

Bouwaard

Vloeraard

Dak

Kozijnen

Tussenwoning | Eengezinswoning

1935

Traditioneel uit metselsteen opgetrokken

Begane grond Beton | Verdiepingen Hout

Plat dak met bitumen bedekt

Deels hout | Deels kunststof

Installatie

Verwarming

Warm Water

Elektra

Combiketel: Nefit Topline (2006)

Via combiketel

7 groepen | 2 aardlekschakelaars

EnergieLabel



Energiebesparende maatregelen

- ✓ 8 Zonnepanelen
- ✓ Dubbelglas (deels HR+ glas)
- ✓ Dakisolatie
- ✓ Deels gevelisolatie

Omschrijving

Ruimte én sfeer in karakteristieke jaren '30 tussenwoning aan de Borgvlietsedreef 80 Bergen op Zoom! Wauw, wat een fijne plek is dit! Midden in de geliefde wijk Het Fort in Bergen op Zoom tref je deze charmante tussenwoning die alles in huis heeft voor een gezellig gezinsleven. Een huis waar de sfeer van vroeger perfect samenvalt met het wooncomfort en de energiezuinigheid van nu. Klinkt goed, toch? Lees snel verder!

Zodra je de Borgvlietsedreef inslaat, merk je het al – dit is zo'n straat waar je bij thuiskomst altijd net even een glimlach op je gezicht krijgt. Nummer 80 ligt rustig én centraal, vlakbij scholen, winkels en speelgelegenheid. Het huis zelf stamt uit 1935, dus je mag rekenen op karakteristieke details gecombineerd met eigentijdse verbeteringen. Mooie gevel, authentiek metselwerk, direct een warm gevoel. En binnen? Nog meer verrassingen!

Loop door de voordeur, trek je jas uit en kom thuis in de uitnodigende woonkamer. Je wordt meteen gegrepen door de knusse, open sfeer. Houten vloerdelen, grote raampartijen – licht genoeg voor plantliefhebbers! – én als absolute blikvanger een gezellige houtkachel. Met een dampende kop thee (of een goed glas wijn) plof je hier ongetwijfeld graag op de bank. Gezinnen zullen de indeling waarderen; lekker veel ruimte om samen te zijn, maar ook plek voor even een momentje voor jezelf.

De keuken is het kloppend hart van ieder gezin. Hier bak je pannenkoeken voor het hele spul, bereid je feestelijke diners of ontspan je na een drukke dag met vrienden aan het aanrecht. De keuken is praktisch ingericht en biedt alle benodigde apparatuur. Bovendien sta je zo in de tuin – ideaal voor als je in de zomer die barbecue wilt aansteken.

Met maar liefst vijf slaapkamers, genoeg ruimte voor iedereen. Wil je een logeerkamer, een kantoor aan huis of een heuse speelkamer voor de kids? Geen probleem! Deze woning heeft maar liefst vijf slaapkamers, verdeeld over de eerste en tweede etage. Door de recht opgetrokken gevels en grote ramen hebben veel kamers volwaardige afmetingen en een ruim gevoel. Rustig slapen? Dankzij rolluiken hou je het in elke kamer donker; uitslapen is hier gegarandeerd geen straf!

Naast comfort is het natuurlijk ook fijn als je huis duurzaam is. Goed nieuws: deze gezinswoning is uitgerust met acht zonnepanelen. Dat betekent flink besparen op je energierekening én goed bezig zijn voor het milieu. Niet voor niks heeft het huis een Energielabel A. Lekker zorgeloos leven, klaar voor de toekomst!

De heerlijke achtertuin van maar liefst 8 meter diep is gunstig gelegen op het westen. Zonliefhebbers kunnen hier hun hart ophalen, want 's middags en 's avonds vang je hier volop de zonnestralen. Steek de barbecue aan, geniet van een drankje terwijl de kinderen ravotten of relax lekker onder de parasol. En, handig: er is genoeg ruimte voor een trampoline, moestuin of loungeset.

Kortom: Borgvlietsedreef 80 is zo'n huis waar je niet alleen woont, maar echt leeft. Hier groeit je gezin, bouw je herinneringen en voelt iedereen zich direct op z'n plek.



Pluspunten:

- ✓ **5 heerlijke slaapkamers!**
- ✓ **Royale woonkamer!**
- ✓ **Tuin op het westen!**
- ✓ **Sfeervolle straat met voorzieningen om de hoek!**

Begane grond

Entree/ Hal:

Opvallend ruime hal waar voldoende plaats is voor het ophangen van de jassen. Onder de trap is een handige bergkast voor de stofzuiger en de schoenen. Als extraatje is er een tweede berging die als een “bijkeuken” kan dienen. Hier plaats je een tweede koelkast of vriezer. De hal geeft toegang tot de woonkamer, de beide bergingen, trapopgang en meterkast.

De ruimte is afgewerkt met een houtenvloer, behangen wanden met lambrisering en een gestuukt plafond.

Woonkamer:

Sfeervolle woonkamer met een prettige lichtinval. Door het royale formaat past er met gemak een flink zit - en eethoek in de kamer en blijft nog voldoende ruimte over. De (draaibare) houthaard maakt het gezellige plaatje compleet. Het zorgt ook voor een aangename verwarming van de kamer. Via de woonkamer is er toegang tot de keuken.

De ruimte is afgewerkt met een houtenvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Keuken:

De vol op de tuin gerichte keuken is goed van formaat, waardoor je met meerdere tegelijk kunt kokkerellen. Het flinke raampartij met de tuindeuren zorgen dat de keuken verbonden is met de tuin. Het royale lichtkoepel zorgt voor extra lichtinval wat de keuken nog prettiger maakt. Er is veel opbergruimte in de keukenkastjes.

De keuken met granietaanrechtblad is onder andere voorzien van:

- + 5- pits Gaskookplaat
- + Afzuigkap
- + Combimagnetron
- + Koelkast
- + Kokend warmwater kraan
- + Vaatwasser

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, structuur geverfde wanden en een gipsplaten plafond.

Badkamer:

De slim ingedeelde badkamer heeft een frisse uitstraling door de neutrale tegels. Via het vensterraam kan de badkamer worden geventileerd en kan er daglicht binnenkomen. De wasmachine en de droger kunnen praktisch in het nisje worden geplaatst. Wil je liever een bad in de badkamer en een royale inloopdouche? Dat kan hier zeker weten worden gerealiseerd. De huidige badkamer is voorzien van:

- + Badkamermeubel met enkele wastafel
- + Douhecabine met regendouche
- + Handdoekenradiator
- + Mechanische ventilatie

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, betegelde wanden en een gipsplaten plafond.

Toilet:

Eenvoudige toiletruimte welke voorzien is van een duobloktoilet.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, betegelde wanden en een gipsplaten plafond.

Berging:

Via de hal is er toegang tot een royale berging van ongeveer 1,95x 1,50 meter is super handig. Hier kun je een tweede koelkast of een extra vriezer kwijt. Het lijkt haast een bijkeuken.

De ruimte is afgewerkt met een vinylvloer, gestuukte wanden en een gipsplaten plafond.

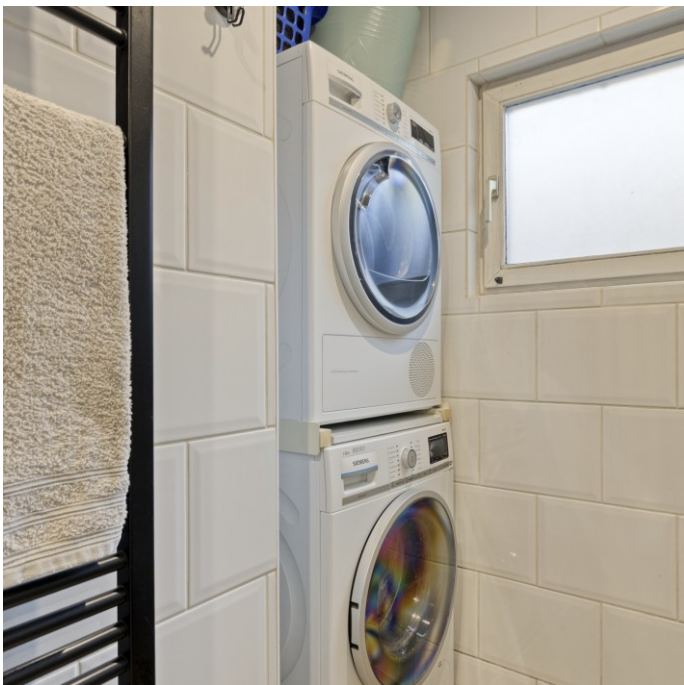






Smakelijk eten!





Eerste verdieping

Overloop:

Prettig formaat overloop waar je elkaar rustig kunt passeren. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers de technische ruimte en via de vaste trap tot de tweede verdieping.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, behangen wanden en een gestuukt plafond.

Slaapkamer 1:

Aan voorzijde van de woning treffen de hoofdslaapkamer van ruim 12 m². Er past met gemak een royaal tweepersoonsbed in. De kledingkast is slim in de muur verwerkt. Hierdoor ontstaat er net wat meer ruimte. Het aanwezige rolluik zorgt voor net wat meer privacy en verduistering.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, behangen wanden en een gipsplaten plafond.

Slaapkamer 2:

Leuke extra (kinder-)slaapkamer van ongeveer 9 m². Momenteel is deze kamer in gebruik als een werk-/studeerkamer. In de huidige tijd haast niet meer weg te denken in een huis. De kamer is aan de achterzijde gelegen en voorzien van een praktisch rolluik.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, grotendeels behangen wanden en een gipsplaten plafond.

Slaapkamer 3:

Aan de voorzijde van het huis een slaapkamer van bijna 9 m². Het rolluik zorgt voor de verduistering van de kamer. Een bed, kledingkast en bureau kunnen hier met gemak in worden geplaatst. Een ideale kinderkamer.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, grotendeels behangen wanden en een gipsplaten plafond.

Technische ruimte:

Een extra bergkamer, waar ook de combiketel hangt. De kamer is voorzien van een praktische wastafel. Wil je liever de badkamer op de eerste verdieping? Dan leent deze kamer zich hier uitstekend voor. Er is voldoende plaats voor een inloofdouche, badkamermeubel-set en een extra toilet.

De ruimte is afgewerkt met een vinylvloer, grotendeels gestuukte wanden en een gipsplaten plafond.







Tweede verdieping

Overloop:

Wederom een prettig formaat overloop die toegang geeft tot twee extra slaapkamers. De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, behangen wanden en een gipsplaten plafond.

Slaapkamer 4:

De verrassend ruime slaapkamer (15,5 m²) heeft een prettige L-vormige indeling. Via de dubbele royale dakramen kan er lekker veel daglicht de kamer binnenstromen. Een tweepersoonsbed, bureau en kledingkasten kunnen hier met gemak in worden geplaatst. De kamer is aan de voorzijde gelegen. De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, behangen wanden en een gipsplaten/balken plafond.

Slaapkamer 5:

Net als de andere slaapkamer op deze verdieping is deze kamer goed in te richten met bijna 14m². De kamer is aan de achterzijde gelegen en is ook sfeervol te noemen. De dakspanten en balken met de dakconstructie zijn mooi in het zicht behouden. Via het dubbele grote dakraam kan het daglicht goed binnenkomen. De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, behangen wanden en een gipsplaten/balken plafond.







Buiten

Achtertuin:

De bijna 8 meter diepe achtertuin is op het westen georiënteerd. Hierdoor kun je lekker tot in de late uurtjes genieten van het zonnetje. De tuin is onderhoudsarm ingericht met een mooie moderne siertegels. Met een paar bloempotten zorg je voor het nodige groen. Praktisch is het achterom en de wateraansluiting.

Tuinberging:

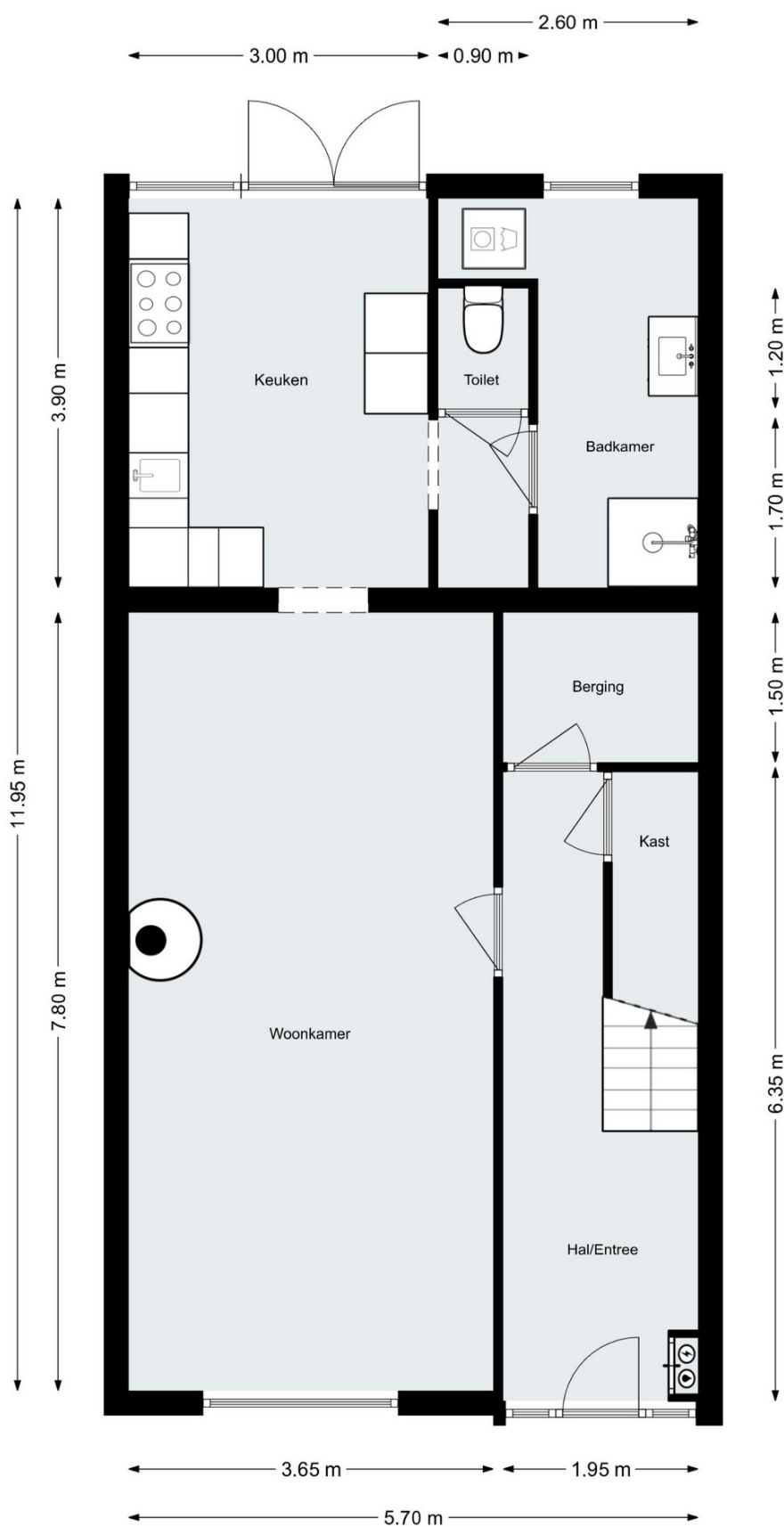
De stenenberging van ongeveer 4,1 x 2,2 meter zorgt voor de nodige opbergruimte voor de fietsen en het tuingereedschap. Het raampartij zorgt ook voor het nodige daglicht, wel zo prettig als je even aan het klussen bent in het schuurtje.





Plattegrond

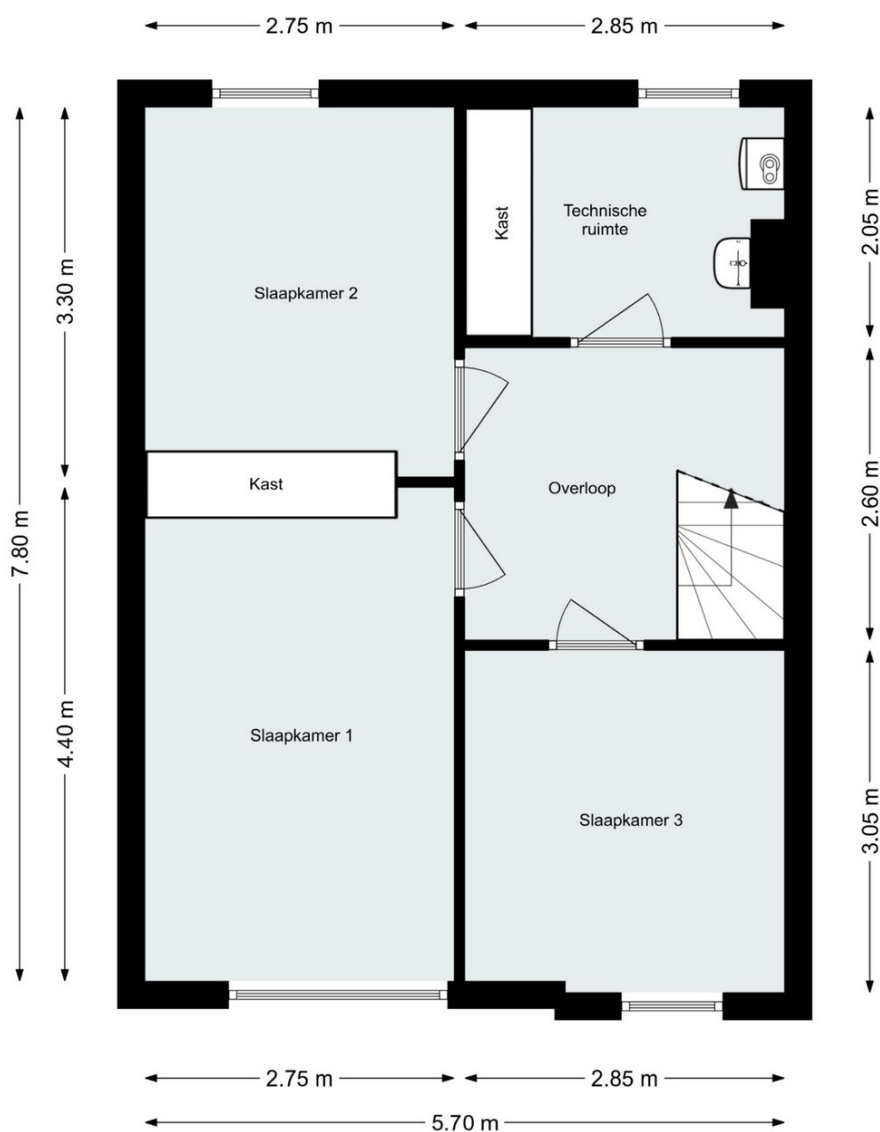
Begane grond



* Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

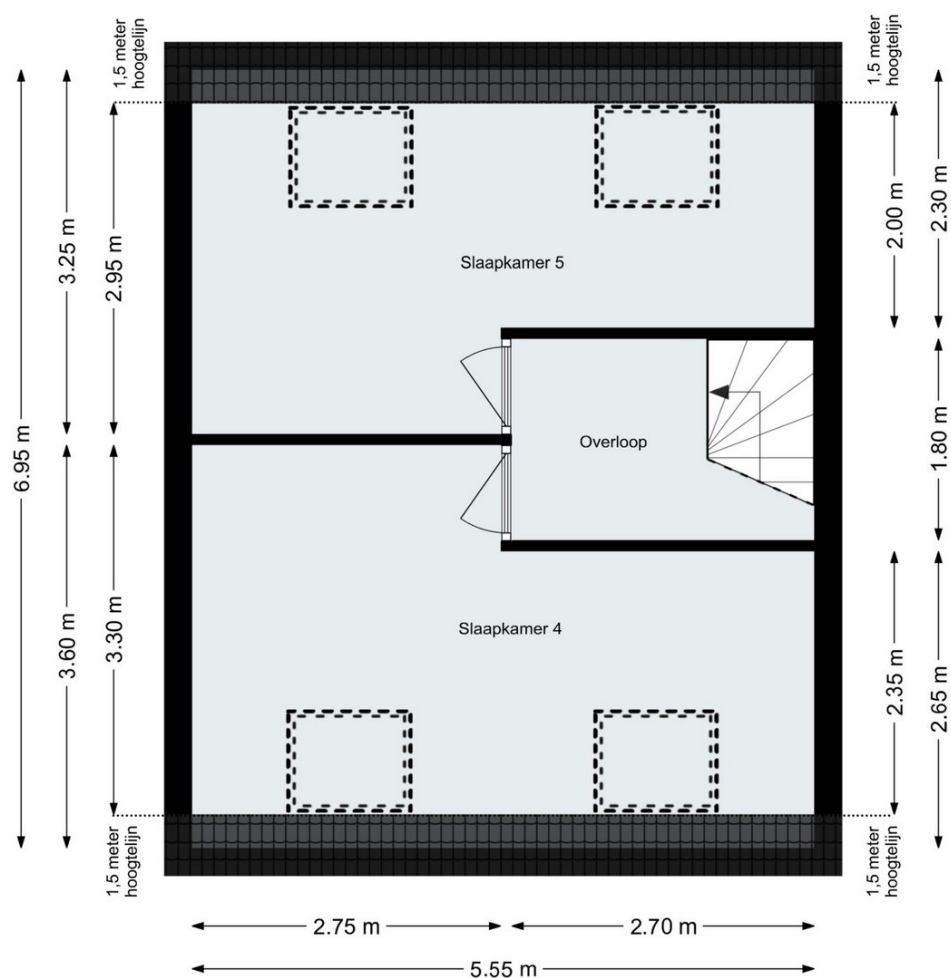
Eerste verdieping



* Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

Tweede verdieping



* Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bergen op Zoom

Sectie F

Perceel 2852

kadaster



Voor een eindsluitend uittreksel, geleverd op 5 oktober 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Toelichting

Wanneer ben je in onderhandeling?

Je kunt niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. De onderhandeling start als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het 1e bod hoeft niet de beste te zijn. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Wordt u koper als u de vraagprijs biedt?

Nee niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig, als je serieus belangstelling hebt, de makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben een gelijke kans om het hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van het actuele model vastgelegd door de branchevereniging zoals de VBO-makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Totdat de overeenkomst is getekend behoudt de verkoper het recht de woning aan een andere kandidaat-koper te verkopen, ondanks de eerdere gunning.

Waarborgsom of bankgarantie

Op verzoek van de verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring

De koper kan de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Ouderdomsclausule

Voor woningen die ouder zijn dan 25 jaar nemen wij een ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum gebouwd zijn kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten hiervoor zal een clausule worden opgenomen dat de afwezigheid van Asbest niet gegarandeerd worden.

Niet-zelfbewoningsclausule

Als een verkoper niet zelf in de woning heeft gewoond, heeft hij ook geen wetenschap van eventuele gebreken aan de woning. Hij zal meestal ook niet goed weten hoe de staat van de woning is. Daarom wordt er in zo'n geval een clausule in de koopovereenkomst opgenomen waarbij aan de koper wordt meegedeeld dat de verkoper niet op de hoogte is van alle eigenschappen van de woning alsof men er zelf zou hebben gewoond.

** De informatie in deze brochure is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.*

Over ons

Bij **Van Goede Huizen Makelaar** helpen we je bij alles wat komt kijken bij het kopen, verkopen of taxeren van een woning. Dat doen we nuchter, betrokken en met kennis van zaken. Een huis kopen of verkopen is geen alledaagse beslissing, en daarom vinden we het belangrijk dat je kunt rekenen op duidelijkheid en persoonlijke begeleiding.

We nemen de tijd om je situatie en wensen goed te begrijpen. Geen standaardverhaal, maar advies dat past bij jou en bij de woning. Dankzij onze ervaring en onze kennis van de lokale markt kunnen we realistisch meedenken en je helpen om de juiste keuzes te maken.

Bij de verkoop van een woning zorgen we voor een sterke en verzorgde presentatie, met onder andere professionele fotografie en goede online zichtbaarheid. Tegelijk houden we het proces transparant en overzichtelijk, zodat je altijd weet waar je staat.

Ons doel is simpel: het koop- of verkoopproces zo prettig en soepel mogelijk laten verlopen. Of je nu voor het eerst een huis koopt, gaat verhuizen, of inzicht wilt in de waarde van je woning — wij staan naast je, van begin tot eind.

Waarom Van Goede Huizen Makelaar:

- ✓ **Persoonlijke begeleiding zonder poespas**
- ✓ **Goede kennis van de lokale woningmarkt**
- ✓ **Eerlijke communicatie en heldere afspraken**
- ✓ **Zorgvuldige taxaties en doordachte onderhandelingen**

Bij ons draait het niet alleen om huizen, maar om de mensen die erin wonen.

Neem gerust contact met ons op voor een kennismaking. We denken graag met je mee.



Arno van den Brink

Makelaar - Eigenaar

arno@vangoedehuizen.nl

Verkoop

Een woning verkopen doe je niet elke dag. Daarom begeleiden wij het hele proces van begin tot eind, zonder losse eindjes. We starten met een realistische vraagprijs, zorgen voor een sterke en verzorgde presentatie en nemen de onderhandelingen volledig uit handen.

Ook na het bereiken van overeenstemming blijven we betrokken. We begeleiden je tot en met de afspraak bij de notaris, zodat alles klopt en niets aan het toeval wordt overgelaten. Zo verloopt de verkoop van je woning overzichtelijk, zorgvuldig en met aandacht voor jouw belangen.

Wat je van ons kunt verwachten:

- ✓ **Uitgebreide plaatsing op Funda!**
- ✓ **Professionele fotografie!**
- ✓ **Opvallend makelaarsbord!**
- ✓ **Bezichtigingen door dé makelaar!**

GRATIS

Waardebepaling

VERKOOPPLANNEN?

Wij komen graag vrijblijvend langs voor een kennismakingsgesprek!

Aankoop

Het kopen van een woning is een grote stap. Daar weten we alles van. Of je nu voor het eerst een huis koopt of op zoek bent naar jouw volgende thuis, wij begeleiden je bij elke stap van het proces.

Met onze uitgebreide marktkennis, persoonlijke begeleiding en scherpe onderhandelingen zorgen we ervoor dat je de beste deal krijgt. Van het vinden van jouw droomhuis tot het tekenen van de koopakte: wij staan voor je klaar.

Taxatie

Of het nu gaat om verkoop, aankoop, verbouwing of financiering, wij zorgen voor een zorgvuldigen betrouwbaar taxatierapport dat voldoet aan alle geldende eisen en is gevalideerd door het NWWI.

Onze gecertificeerde taxateurs hebben een sterke kennis van de lokale markt en leveren een helder, goed onderbouwd rapport. Zo heb je duidelijkheid en een waardebepaling waarop je kunt vertrouwen.



Heb je interesse?

Neem contact met ons op!

Van Goede Huizen Makelaar

Zandstraat 36
4614 CK

0164 - 23 77 13
welkom@vangoedehuizen.nl
www.vangoedehuizen.nl

Aangesloten bij branchevereniging:

